



**PRÉFET
DE LA RÉGION
D'ÎLE-DE-FRANCE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction Régionale et Interdépartementale
de l'Hébergement et du Logement
DRIHL**

Note d'enjeux de l'État relative à la révision du Schéma régional de l'habitat et de l'hébergement Octobre 2022

Tél : 01 82 52 48 82

Le Ponant, 5 rue Leblanc, 75015 Paris

www.drihl.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr

Note d'enjeux de l'État relative à la révision du SRHH – page 1/20

Lors de la séance du 6 juillet 2022, le Comité Régional de l'Habitat de l'Hébergement (CRHH) a décidé d'engager la révision du Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (SRHH), conformément aux articles L. 302-13 et L. 302-14 du code de la construction et de l'habitation.

Les articles L. 302-13 et L. 302-14 du même code fixent le contenu et les modalités d'élaboration du schéma régional de l'habitat et de l'hébergement, qui sont les mêmes que celles à mettre en œuvre pour réviser le schéma.

En application de l'article L. 302-14 du code de la construction et de l'habitation, le présent document, accompagné de ses annexes, a pour objet de porter à la connaissance des membres du CRHH « toutes les informations utiles ainsi que les objectifs à prendre en compte en matière de diversité de l'habitat, de répartition équilibrée des différents types de logements, de renouvellement du parc immobilier et d'accroissement du nombre de logements et de places d'hébergement ».

Le présent document est constitué d'une note d'enjeux régionale et de deux annexes :

- La présente note expose les enjeux régionaux prioritaires à prendre en compte par le SRHH sous forme de trois enjeux complémentaires.
- L'annexe n°1 rappelle le contexte juridique dans lequel s'insère le schéma régional.
- L'annexe n°2 présente les principales informations et données utiles de l'État ou de ses opérateurs pour aborder les domaines de l'habitat et de l'hébergement : principales études, cartographies, indicateurs et bases de données existantes, chiffres clés, etc.

Sur la base d'éléments de diagnostic et du présent document, le comité régional de l'habitat et de l'hébergement a la responsabilité de réviser le schéma régional de l'habitat et de l'hébergement fixant des objectifs globaux et leurs déclinaisons territoriales pour une nouvelle période de six ans. Il prévoit des critères, des indicateurs et des modalités de suivi.

Le schéma approuvé par le comité régional de l'habitat et de l'hébergement, le cas échéant amendé après avis de l'État, est arrêté par le préfet de région.

Les schémas de cohérence territoriale ou, en leur absence, les plans locaux d'urbanisme, les cartes communales ou les documents en tenant lieu doivent être compatibles avec le schéma régional de l'habitat et de l'hébergement. Le plan métropolitain de l'habitat et de l'hébergement (PMHH) et les programmes locaux de l'habitat (PLH) doivent prendre en compte le schéma régional de l'habitat et de l'hébergement lors de leur élaboration ou de leur révision.

Table des matières

Les objectifs à prendre en compte par le SRHH	4
Enjeu n°1 - Développer une offre de logement et d'hébergement adaptée à la diversité des besoins, en réduisant les déséquilibres territoriaux	5
1. a. Développer une offre nouvelle de logements, adaptée aux besoins, diversifiée et financièrement accessible.....	6
1. b. Développer une offre d'hébergement et de logement adapté plus pérenne afin de générer des parcours résidentiels ascendants.....	8
1. c. Assurer les rééquilibrages territoriaux des offres de logement et d'hébergement.....	10
1. d. Mettre en place des stratégies foncières intégrant l'exigence de sobriété foncière et mobiliser la programmation urbaine pour penser le parc de demain	11
Enjeu n°2 - Améliorer et requalifier le parc existant et le cadre de vie en limitant les effets d'éviction des ménages modestes du cœur métropolitain	14
2. a. Lutter contre le mal-logement.....	14
2. b. Requalifier et rénover massivement les logements et structures d'hébergement pour répondre aux besoins des ménages et à l'urgence climatique.....	15
2. c. Garantir la mise en œuvre des projets de renouvellement urbain des quartiers de la politique de la ville (QPV) et de droit commun.....	16
Enjeu n°3 - Améliorer et harmoniser à l'échelle francilienne l'accompagnement des personnes vers et dans un logement	18
3. a. Améliorer et harmoniser le repérage des besoins et l'orientation réalisés par la veille sociale.....	18
3. b. Favoriser le maintien dans le logement et l'accès au logement des personnes les plus vulnérables	19
Annexe 1 : Rappel du contexte juridique dans lequel s'inscrit le SRHH	
Annexe 2 : Études et documentation utiles	

Les objectifs à prendre en compte par le SRHH

Le schéma doit s'inscrire dans une démarche d'amélioration des conditions et du cadre de vie des Franciliens, associant de manière équilibrée :

- une réponse équitable, optimale et adaptée aux besoins et aux situations des personnes vivant ou souhaitant s'installer en Île-de-France, en visant à recréer de la fluidité dans les parcours résidentiels, notamment en agissant sur les différents segments de l'offre ;
- la prise en compte des enjeux liés à l'urgence climatique et à l'adaptation de notre société aux bouleversements à venir, parmi lesquels l'objectif de sobriété foncière issu de la loi climat et résilience de 2021, l'ambition réitérée en matière de rénovation énergétique des logements (700 000 logements par an sur le quinquennat 2022-2027) ou encore la nécessité de mieux adapter les logements au vieillissement ou aux crises sanitaires. La crise du Covid a ainsi mis en avant l'impact des conditions d'habitat sur la santé, notamment en termes de surpeuplement, d'accès à l'eau et de ventilation.

Sur la base d'une vision globale et partagée des problématiques transverses liées à l'hébergement et au logement en Île-de-France, le schéma doit particulièrement répondre à trois enjeux majeurs déclinés ci-après et détaillés dans le présent document :

1. Développer une offre de logement et d'hébergement adaptée à la diversité des besoins, tout en réduisant les déséquilibres territoriaux
2. Améliorer et requalifier le parc existant et le cadre de vie en limitant les effets d'éviction des ménages modestes du cœur métropolitain
3. Améliorer et harmoniser à l'échelle francilienne l'accompagnement des personnes vers et dans un logement

Par ailleurs, pour que le SRHH soit à la fois un document de référence pour l'ensemble des acteurs franciliens concernés, un document prescriptif dans la mesure où il fixe des objectifs territorialisés et un document opérationnel, **il doit pouvoir se reposer sur** :

- la production, l'exploitation et le partage de données d'observation avec les différents acteurs ;
- un pilotage renforcé de la mise en œuvre du schéma s'appuyant sur l'identification, dans le SRHH lui-même, d'objectifs en nombre restreint, clairs, mesurables et partagés.

Enjeu n°1 - Développer une offre de logement et d'hébergement adaptée à la diversité des besoins, en réduisant les déséquilibres territoriaux

Le schéma devra fixer les conditions d'une stratégie de développement de l'offre de logement et d'hébergement à même de répondre aux besoins et aux ressources de l'ensemble des Franciliens. Une telle ambition devra reposer sur trois objectifs stratégiques et interdépendants, à savoir : développer une **offre plus abondante et financièrement accessible, (re-)créer de la fluidité dans les parcours résidentiels et réduire les déséquilibres territoriaux** :

- Les tensions sur le logement en Île-de-France demeurent toujours aussi fortes, et, si les objectifs quantitatifs globaux ont été ponctuellement atteints ces dernières années au regard du nombre de mises en chantier, l'offre nouvelle ne répond encore que trop peu aux **besoins de logements abordables des Franciliens** et ne permet toujours pas d'inverser la tendance à l'éloignement des habitants de leurs emplois¹. Les difficultés qui en résultent sont notamment la baisse de la mobilité résidentielle, des situations de cohabitation subie (par les jeunes en particulier), de suroccupation et la persistance du logement indigne.
- Ces difficultés d'accès à un logement abordable provoquent également une saturation des capacités d'hébergement. Face au manque de mobilité constaté entre et au sein des parcs d'hébergement et de logement, le schéma doit promouvoir le développement d'un continuum de réponses, ainsi que des passerelles entre les différents produits, pour mieux **répondre à la diversité des besoins des ménages et encourager une mobilité ascendante**.
- Afin de renforcer l'offre, sans accentuer les déséquilibres fragilisant certains territoires déjà confrontés à des difficultés, le schéma devra nécessairement poursuivre un **objectif volontariste d'équité des territoires et de mixité sociale**, visant un partage de l'effort de construction et une répartition équilibrée de l'offre de logements, de logements locatifs sociaux, d'hébergement et des dispositifs d'accompagnement. Cette offre nouvelle devra permettre de réduire les déséquilibres habitat / emploi et donc de réduire les déplacements franciliens. L'atteinte de cet objectif repose notamment sur la localisation de l'offre nouvelle de logement social et très social, sur un rééquilibrage de l'offre d'hébergement et son adéquation avec un accès équitable à la santé, à l'emploi et aux droits, et enfin sur le développement de l'attractivité des territoires déqualifiés.

¹ Voir pour cela l'étude de 2020 de l'Insee, la DRIEAT et la DRIHL « Paris et l'ouest parisien : des territoires quasiment inaccessibles à l'achat pour la majorité des locataires franciliens » : <https://www.insee.fr/fr/statistiques/4294778>

Tél : 01 82 52 48 82

Le Ponant, 5 rue Leblanc, 75015 Paris

www.drihl.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr

1. a. Développer une offre nouvelle de logements, adaptée aux besoins, diversifiée et financièrement accessible

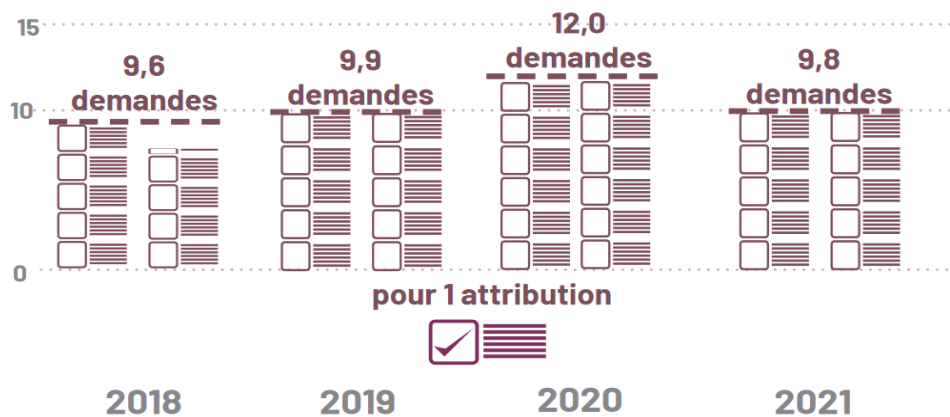
Le logement est un des principaux déterminants sociaux et de santé au sens de la définition globale de l'OMS (aspects physiques, mentaux et de bien-être social), une composante majeure de la qualité de vie des Franciliens ainsi que de l'attractivité démographique et économique de la région Île-de-France. Le schéma doit donc porter la vision dynamique d'une offre de logements à même de répondre à la fois aux besoins de logement de tous les Franciliens et des nouveaux arrivants dans la diversité de leurs situations, de leurs ressources et de leurs trajectoires familiales et résidentielles.

Le schéma doit en particulier porter l'enjeu de **développer une importante offre locative diversifiée**, à la fois accessible financièrement (en tenant compte des charges) aux plus bas revenus, mais aussi aux classes intermédiaires, dans l'objectif de rétablir des parcours ascendants. Cette offre locative doit également être adaptée aux spécificités de la demande francilienne en termes de typologie et respecter les normes d'habitabilité en vigueur.

L'offre de logements locatifs sociaux

Comme l'illustre l'infographie ci-dessous, la **pression sur la demande de logements locatifs sociaux est particulièrement forte en Île-de-France**, qui concentre 34,5 % des demandeurs à l'échelle nationale. Environ 76 000 attributions de logements sociaux ont été réalisées en 2021 pour un total de plus de 740 000 demandeurs au 31 décembre de la même année. Le délai d'attente médian avant de se voir attribuer un logement a quant à lui dépassé 26 mois en 2021.

Pression de la demande de logements sociaux en Île-de-France, toutes typologies confondues



Source : Socle « Demandes et attributions de logements locatifs sociaux » de la DRIHL au 31/12/2021

Le schéma inscrira ainsi comme **première priorité un développement ambitieux du parc de logements locatifs sociaux**.

Dans les prochaines années, un effort devra en particulier être réalisé sur :

- les **logements les plus sociaux**, financés en PLAI² et PLAI adapté (64 % des ménages demandeurs de logements locatifs sociaux enregistrés au 31 décembre 2021 disposent de revenus sous le plafond PLAI) ;
- les **logements de petite typologie** (type T1 et T2), quelle que soit leur mode financement, sur lesquels la pression est particulièrement forte (en 2021, on comptait ainsi 12,5 demandes pour une attribution en T1-T2, contre 8,0 demandes pour une attribution en T3-T4 et 7,9 demandes pour une attribution pour les T5 et logements plus grands³).

L'offre de logements intermédiaires

Le développement d'une **offre encadrée plus accessible financièrement, répondant aux attentes de ménages aux revenus intermédiaires** (accession sociale à la propriété, bail réel solidaire, accession libre à prix maîtrisés, investissement locatif, logement intermédiaire) doit également être recherché, pour rendre plus aisé l'accès au logement des classes moyennes à proximité des grands secteurs d'emploi. Le SRHH veillera à la coordination du développement de l'offre intermédiaire avec celui d'une offre locative sociale là où elle manque.

Le SRHH s'appuiera sur l'étude menée en 2019 dans le cadre de l'ORHH⁴ sur les territoires stratégiques pour le développement du segment intermédiaire⁵. Pour rappel, celle-ci s'est fondée sur les critères d'accessibilité aux emplois, d'écart de loyers entre le plafond PLS⁶ et ceux observés dans le parc locatif libre, d'enjeux de diversification du parc de logements et de concurrence avec l'accès à la propriété.

L'offre locative privée

Alors qu'il est le **principal parc d'accueil des nouveaux ménages et des nouveaux arrivants** en Île-de-France, le parc de logements locatifs privés non meublés constitue, à la fois :

- **une offre à loyers très élevés en particulier en zone centrale de l'agglomération** (les écarts entre les loyers du secteur libre et du secteur conventionné y sont importants : le loyer moyen dans le parc social s'élève à 6,73 €/m² de surface habitable contre 13,70 €/m² dans le parc privé en grande couronne et 18 €/m² dans le parc privé de l'agglomération parisienne) ;

² Prêt locatif aidé d'intégration

³ Source : socle de données « Demandes et attributions de logements locatifs sociaux » au 31/12/2021 de la DRIHL.

⁴ Observatoire régional de l'habitat et de l'hébergement

⁵ <https://www.drihl.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr/territoires-strategiques-pour-le-developpement-du-a815.html>

⁶ Prêt Locatif Social

Tél : 01 82 52 48 82

Le Ponant, 5 rue Leblanc, 75015 Paris

www.drihl.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr

- une offre qui connaît, au centre de l'agglomération, **une érosion depuis de nombreuses années** par transfert vers la propriété occupante, le secteur social et le parc meublé, difficilement compensée par les apports de la construction neuve.

S'il est possible de s'attendre à une moindre accélération de la demande à moyen terme (potentiels déménagements de ménages souhaitant quitter la région suite au développement du télétravail et des cours à distance pour les étudiants), le SRHH devra néanmoins **favoriser un niveau suffisant de production neuve** pour assurer le maintien d'une offre à la hauteur des besoins, **suivre la mise en place des dispositifs expérimentaux d'encadrement visant à modérer les loyers** lors d'un renouvellement de bail ou d'une nouvelle mise en location dans les territoires très tendus, et **encourager la réglementation des locations saisonnières touristiques**. A cet égard, il est rappelé que, conformément à l'article L. 302-13 du code de la construction et de l'habitation, les objectifs du schéma, notamment ceux relevant de la construction de logements, doivent être cohérents avec celui fixé par l'article 1^{er} de la loi n° 2010-597 du 3 juin 2010 relative au Grand Paris : « **construire chaque année 70 000 logements géographiquement et socialement adaptés en Île-de-France** ».

L'offre de logements répondant aux besoins de publics spécifiques

L'Île-de-France est la première région pour l'enseignement supérieur et la recherche, avec plus de 760 000 étudiants, soit environ un quart de la population étudiante nationale. L'offre de **logements à destination des jeunes et des étudiants, notamment modestes, reste toutefois très insuffisante** en Île-de-France, alors même qu'il est prévu environ 140 000 étudiants supplémentaires à l'horizon 2027. Pour ces derniers, le **SRHH pourra donc faire siens les objectifs ambitieux de développement assignés à l'Île-de-France** dans ce cadre par le plan 60 000 logements étudiants et le schéma régional du logement étudiant. L'effort de production d'une offre de logements à destination des jeunes et des étudiants devra en particulier porter sur les zones dans lesquelles l'offre de formation croît plus vite que l'offre de logements, ou celles où le retard initial est important dans un territoire dynamique.

Par ailleurs, des réponses particulières aux problématiques de **vieillesse de la population ou encore d'adaptation et de prise en charge des personnes en situation de handicap ou de maladie** devront également être apportées en matière d'adaptation des logements pour favoriser le maintien à domicile, et de résidences et services adaptés (logements inclusifs, foyers d'accueil médicalisés, etc.).

1. b. Développer une offre d'hébergement et de logement adapté plus pérenne afin de générer des parcours résidentiels ascendants

Le parc d'hébergement francilien représente plus de la moitié du parc national, et illustre également les besoins colossaux d'accès au logement des plus démunis. Au 31 décembre 2021, plus de 110 000 personnes étaient hébergées en structures d'hébergement (hors logement adapté), dont 50 000 à l'hôtel. Cela représente une hausse de près de 60 % en seulement 5 ans. Il faut répondre aux besoins en proposant une offre diversifiée et de

qualité d'hébergement et de logements adaptés, ainsi que des services d'orientation et d'accompagnement permettant une prise en charge globale. **L'hébergement en places d'hôtel doit désormais être contenu.** Enfin, malgré ces développements récents du nombre de places d'hébergement, **le parc francilien est structurellement fortement saturé.** Ce contexte conduit à construire une stratégie d'évolution et de transformation de l'offre, en nature et en localisation, y compris en opérant **un desserrement avec d'autres régions dans une logique d'équilibre territorial.**

Le précédent gouvernement a lancé au début de son mandat un **plan quinquennal pour le logement d'abord**, dont la logique est de proposer prioritairement un logement aux personnes pour lesquelles un passage par l'hébergement n'est pas nécessaire. Cette nouvelle logique implique **un développement ambitieux du parc de logements adaptés (pensions de famille, résidences sociales ou en mobilisant une part du parc privé via l'intermédiation locative) et de logements très sociaux.**

Le SRHH doit en outre permettre de **réduire, progressivement mais de manière volontariste, le recours à des solutions d'hébergement d'urgence** ne permettant pas aux personnes hébergées de s'inscrire dans un parcours d'accompagnement global et dans une perspective de parcours résidentiel ascendant (limiter notamment le recours à l'hôtel au profit de places d'hébergement pérenne de droit commun). Cela passera par une meilleure connaissance des situations des personnes hébergées et par une meilleure adéquation des solutions qui sont proposées pour répondre à leurs besoins.

En outre, les problèmes de santé étant étroitement liés aux situations de vie à la rue ou de mal-logement, le schéma devra **renforcer la coordination entre l'offre en santé**, les dispositifs médico-sociaux assurant une mission de soins résidentiels (LHSS⁷, ACT⁸, LAM⁹...) pilotés par l'ARS et les dispositifs d'accès à l'hébergement et au logement.

Pour répondre aux besoins spécifiques de certaines populations qui ne disposent pas aujourd'hui d'un logement ou d'un hébergement stable ou adapté (les personnes sans domicile, les personnes connaissant des difficultés spécifiques telles que les personnes vieillissantes à la rue et les femmes sortant de maternité sans hébergement, les gens du voyage, les ménages issus de squats ou de bidonvilles), le schéma doit proposer une **offre d'accueil ou de logement adaptée** et permettre la mise en place de **dispositifs susceptibles de générer des parcours résidentiels ascendants.** En particulier pour les gens du voyage, le SRHH rappellera et facilitera la réalisation des opérations identifiées dans les schémas départementaux d'accueil, en particulier l'installation des aires d'accueil, de grand passage, de terrains familiaux et de logements.

⁷ Lits Halte Soins Santé

⁸ Appartements de Coordination Thérapeutique

⁹ Lits d'Accueil Médicalisés

Tél : 01 82 52 48 82

Le Ponant, 5 rue Leblanc, 75015 Paris

www.drihl.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr

1. c. Assurer les rééquilibrages territoriaux des offres de logement et d'hébergement

Le schéma doit fixer les conditions pour parvenir de manière plus volontariste à une **meilleure équité territoriale et sociale au sein de la région francilienne**.

A une échelle plus locale, il devra mettre en place les conditions **d'une plus grande accessibilité de chaque territoire** à tout type de ménage, afin de lutter contre la tendance actuelle de relégation des populations modestes hors du cœur de métropole ou dans des quartiers déqualifiés. Une attention particulière devra aussi être portée aux besoins des personnels soignants, médico-sociaux et plus largement des « travailleurs-clés » qui connaissent des difficultés pour se loger à proximité de leur lieu de travail ou y accéder dans des délais raisonnables en zones denses.

Le SRHH devra fixer les objectifs de construction de logements et de production de places d'hébergement applicables à chaque EPT¹⁰ et chaque EPCI¹¹ dans le respect des compétences qui incombent au PMHH et aux PLH. Ces objectifs devront prendre en compte les caractéristiques intrinsèques de chaque intercommunalité, notamment l'importance de la tension entre l'offre et la demande de logement et d'hébergement, les dynamiques en cours et prévisibles, les équilibres habitat-emploi et les équilibres sociaux, les équipements publics et la desserte en transports collectifs (en particulier s'agissant des programmations des quartiers de gare), les capacités constructives, les contraintes environnementales et d'urbanisme¹² ainsi que la qualité du cadre de vie.

La révision du SRHH devra ainsi s'accompagner d'une **actualisation de la Territorialisation des Objectifs de production de Logements et de logements locatifs sociaux (TOL)**. Cette révision s'appuiera sur **des critères transparents, pour répondre aux besoins de production et de rééquilibrage de l'offre de logements**. Un travail spécifique sera engagé dans ce sens, qui fera notamment l'objet d'une **concertation auprès des élus des collectivités locales concernées**.

Le tableau ci-dessous présente le bilan de la production de logements au regard des objectifs territorialisés sur la période 2017-2021 :

	Objectif annuel		Cumul de logements autorisés sur 12 mois					
			Moyenne annuelle 2017-2021		12 derniers mois (1)		12 mois précédents (2)	
	Logements	Part (%)	Logements	Part (%)	Logements	Part (%)	Logements	Part (%)
Métropole du Grand Paris	38 000	54,06	42 475	54,56	35 104	51,75	33 992	56,15
EPCI de l'unité urbaine de Paris (hors MGP)	26 020	37,02	27 363	35,15	23 446	34,57	20 463	33,80
EPCI hors unité urbaine de Paris	6 270	8,92	8 008	10,29	9 281	13,68	6 083	10,05
Total Ile-de-France	70 290	100,0	77 845	100,0	67 831	100,0	60 538	100,0

Source : DRIEAT Île-de-France – données issues de la base Sit@del

¹⁰ Etablissement Public Territorial

¹¹ Etablissement Public de Coopération Intercommunale

¹² En particulier, les contraintes de constructions liées aux plans d'exposition au bruit des aéroports et aux plans de prévention des risques inondations.

Tél : 01 82 52 48 82

Le Ponant, 5 rue Leblanc, 75015 Paris

www.drihl.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr

En matière de **répartition des objectifs de production de logement social**, le volet dédié de la TOL (dit TOL sociale) prendra en compte :

- les **impératifs découlant de la loi SRU**, renouvelée au-delà de 2025 via la loi du 21 février 2022 dite 3DS, afin d'assurer une mixité sociale dans tous les quartiers concernés;
- les **besoins de reconstitution** de l'offre de logements démolie dans le cadre du nouveau programme national de renouvellement urbain (**NPNRU**);
- les **objectifs fixés dans le SDRIF** actuel, d'atteindre à l'horizon 2030, un volume de 30 % de logements sociaux¹³ dans le parc total de logements, en stock, de l'ensemble de la région (31 % du parc dans le cœur de métropole, 30 % dans les autres communes urbaines, 10 % dans les communes rurales).

Pour rappel, 50 % du parc social se concentre dans un peu plus de 4 % des communes franciliennes¹⁴. Dans les communes fortement dotées en logements locatifs sociaux (plus de 40 %), il s'agit de **favoriser la diversification des produits et les parcours résidentiels ascendants** (accession sociale à la propriété, logement intermédiaire et logement libre).

La déclinaison territoriale du schéma devra permettre d'articuler les politiques de l'habitat avec les politiques de l'urbanisme afin que les plans locaux d'urbanisme (inter)communaux (PLU(i)) permettent la mise en œuvre concrète des objectifs de construction de logements et de logements locatifs sociaux. En outre, l'effort de développement d'une offre abordable ou très sociale et de mixité sociale portera particulièrement sur des territoires prioritaires et stratégiques, en particulier à **proximité des transports collectifs existants ou futurs**.

L'offre d'hébergement et de logement adapté devra également faire l'objet d'un rééquilibrage entre les territoires. Paris et la Seine-Saint-Denis continuent en effet d'accueillir à elles seules environ 40 % des nuitées hôtelières, quasiment 50 % de l'offre d'hébergement généraliste et plus de 40 % de l'offre de logement adapté.

Le schéma s'attachera donc à fixer des objectifs permettant de réduire ces déséquilibres afin d'engager l'ensemble des territoires dans l'effort de solidarité régionale. A ce titre, la programmation pluriannuelle de l'offre d'hébergement souhaitée par l'État sera l'opportunité d'un rééquilibrage territorial des dispositifs d'hébergement.

1. d. Mettre en place des stratégies foncières intégrant l'exigence de sobriété foncière et mobiliser la programmation urbaine pour penser le parc de demain

Le développement d'une offre de logements et d'hébergement à la hauteur de ce qui est attendu nécessite la mise en œuvre de **stratégies foncières volontaristes à court, moyen et long termes**. Ceci constitue un enjeu central pour le SRHH afin d'**accélérer la production**

¹³ Parc social conventionné des bailleurs sociaux (source : RPLS).

¹⁴ Source : Logements locatifs des bailleurs sociaux hors logements non conventionnés appartenant à une SEM, RPLS 2021.

Tél : 01 82 52 48 82

Le Ponant, 5 rue Leblanc, 75015 Paris

www.drihl.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr

de logements à prix maîtrisés et accessibles et de places d'hébergement pour les ménages franciliens, dans un contexte de sobriété foncière. Les politiques foncières, volet incontournable des PLH, doivent viser et reposer sur une meilleure utilisation de la ressource existante dans le souci d'une gestion économe de l'espace.

La révision du SRHH doit s'articuler au mieux avec la révision du SDRIF (lancée en novembre 2021 et qui devrait aboutir en 2024, l'arrêt du projet étant quant à lui prévu à l'été 2023). Le futur SDRIF doit en particulier fixer une trajectoire de réduction de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (NAF) pour la période 2021-2031 et pour la décennie suivante, en visant l'atteinte de l'objectif de sobriété foncière d'ici 2050 (article L. 123-1 du code de l'urbanisme modifié par la loi climat et résilience).

Ainsi, désormais, le développement de l'offre de logements doit **privilégier le renouvellement urbain**, par recyclage de fonciers déjà artificialisés ou par densification des tissus existants. Pour autant, la limitation de l'artificialisation, qui doit être pensée dans un portage équilibré des politiques publiques dans leur ensemble, n'a pas vocation à mettre fin, quand cela se justifie, à toute production de logements sur des gisements fonciers en extension.

Les partenariats avec l'ensemble des acteurs intervenant dans la mobilisation du foncier public (EPFIF, GPA, EPA, EPL, les collectivités locales et leurs groupements mais aussi les différentes structures de l'État propriétaires de foncier public) doivent être renforcés afin de maîtriser les capacités opérationnelles d'intervention publique. Une attention particulière sera portée aux territoires où le risque de décalage entre emploi et production de logements est le plus important.

Pour développer cette offre de logements diversifiée en mobilisant du foncier public, le SRHH s'appuiera notamment sur l'identification de biens relevant de l'État mobilisables à court ou moyen termes ainsi que sur les cessions foncières prévues dans le plan pluriannuel d'intervention 2021-2025 de l'établissement public foncier d'Île-de-France (EPFIF).

Pour le **renouvellement de la ville sur elle-même** et le **renforcement des intensités urbaines**, le SRHH encouragera la mobilisation des leviers suivants :

- l'extension en surélévation ou épaissement de constructions existantes, soit pour créer de nouveaux logements, les adapter aux besoins des ménages, ou les remettre aux normes ;
- la reconversion de bâtiments existants (bureaux en logements ou en hébergements, par exemple) ou de friches urbaines ;
- la densification de certains ensembles ou l'évolution des tissus pavillonnaires encadrée/accompagnée par la puissance publique, en particulier à proximité des transports en commun et/ou lorsque ces tissus sont dégradés ; ces projets pourront également permettre d'accueillir au sein de ces tissus de nouveaux usages (commerces, services, tiers lieux...) pour miser sur la proximité et améliorer le cadre de vie des habitants ;

- la remise sur le marché de logements dépréciés (passoires énergétiques, logements insalubres vacants) après requalification ;
- le recours à des solutions innovantes telles que l'utilisation « temporaire » ou « transitoire » des fonciers disponibles, en particulier lorsqu'il s'agit de fonciers publics de l'État, de ses établissements publics ou opérateurs.

Par ailleurs, l'effort de développement de l'offre de logements et de places d'hébergement portera particulièrement sur des **territoires identifiés comme prioritaires et stratégiques** dans l'aménagement régional, en particulier les opérations d'intérêt national (OIN) et les secteurs à **proximité des transports collectifs existants ou futurs**. Une attention particulière sera ainsi apportée aux sites à proximité des nouvelles gares du Grand Paris Express.

Le SRHH incitera les principaux documents de planification (PLH, PDALHPD¹⁵) et d'urbanisme (SCoT¹⁶ et PLUi¹⁷) à utiliser les leviers dont ils disposent pour définir et **mettre en œuvre les stratégies foncières, optimiser les capacités constructives et mobiliser les outils favorisant l'émergence rapide des projets**. Pour en savoir plus sur ces documents – portée, état des lieux de leur déploiement en Île-de-France – voir l'annexe 2.

L'objectif est de **faciliter la déclinaison dans ces documents des grandes orientations du SRHH** en matière de production d'une offre de logement, de logement adapté et d'hébergement, mais également en matière de connaissances et de réponses aux besoins des populations installées ou souhaitant s'installer sur les territoires. La mobilisation des observatoires locaux du foncier et de l'habitat, dont les missions ont été précisées par la loi climat et résilience, peut y aider.

¹⁵ Plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées.

¹⁶ Schéma de cohérence territoriale

¹⁷ Plan local d'urbanisme intercommunal

Tél : 01 82 52 48 82

Le Ponant, 5 rue Leblanc, 75015 Paris

www.drihl.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr

Enjeu n°2 - Améliorer et requalifier le parc existant et le cadre de vie en limitant les effets d'éviction des ménages modestes du cœur métropolitain

Si le confort des logements s'est considérablement accru au cours des 50 dernières années (quasi disparition des logements sans baignoire ni douche et sans toilettes à l'intérieur), d'importants volumes de logements nécessitant des réhabilitations pour répondre aux normes actuelles, aux défis énergétiques et climatiques, et aux attentes des ménages persistent en Île-de-France. Au total, ce sont **plus de 600 000 ménages¹⁸ qui seraient concernés par une situation de vulnérabilité énergétique en Île-de-France**. Ces situations sont amenées à se multiplier et à s'aggraver avec l'augmentation prévisible des coûts de l'énergie.

L'**accélération du rythme des rénovations énergétiques**, avec une plus grande part de rénovations globales permettant de réduire réellement la précarité énergétique, mais également le **renforcement de la lutte contre le mal-logement et l'habitat indigne**, constituent une urgence sociale. Si une action publique massive en faveur de la requalification du parc existant est cruciale pour améliorer les conditions de vie des ménages, le schéma devra néanmoins préciser les points de vigilance à prendre en compte pour prévenir les potentiels effets indésirables, et notamment le **risque de réduction de l'offre abordable et donc d'éviction des ménages les plus modestes**, pour répondre à l'enjeu de mixité sociale.

2. a. Lutter contre le mal-logement

L'attractivité de l'Île-de-France, la saturation des circuits de l'habitat social et de l'hébergement, ainsi que la pénurie de l'offre privée abordable nourrissent une demande sociale de logement toujours croissante. Si environ la moitié des ménages pauvres sont logés dans le parc social¹⁹, **une part des ménages fragiles trouve refuge dans un « sous marché » du logement**, composé des segments les plus dévalorisés du parc, et dans de nouvelles formes de bâti dégradées, dangereuses, voire impropres à l'habitat, souvent difficilement repérables.

L'habitat indigne (insalubre, dangereux, surpeuplé, impropre à l'habitation) reste important en Île-de-France. Le phénomène touche de nombreux tissus (copropriétés fragiles, quartiers anciens dégradés, zones pavillonnaires...) et prend des formes diverses (risque saturnin, développement des cas d'incurie, division pavillonnaire), dont le point commun est de fournir un terrain favorable à l'implantation de « **marchands de sommeil** ». Sa concentration sur des territoires déjà fragilisés fait de la lutte contre ce fléau **une priorité urbaine, sanitaire et sociale**.

¹⁸ Ce total est constitué des ménages des trois premiers déciles de revenus qui ont un taux d'effort pour leur dépense énergétique dépassant 7% de leurs revenus, soit deux fois la médiane du taux d'effort de la région.

¹⁹ Source : Filocom 2017. Les ménages pauvres sont entendus comme les ménages dont le revenu de la personne de référence se situe sous le seuil de pauvreté Filocom (50 % du revenu net médian hors transferts sociaux)

Tél : 01 82 52 48 82

Le Ponant, 5 rue Leblanc, 75015 Paris

www.drihl.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr

La part du **parc privé potentiellement indigne** s'élève encore à 3,6 % en 2017 soit plus de 140 000 logements dans l'ensemble de la région, avec des réalités plus ou moins prégnantes selon les départements. L'Île-de-France concentre 50 % des ménages en situation de suroccupation de France métropolitaine soit près de 380 000, dont 7 sur 10 sont logés dans le parc privé²⁰.

Pour l'efficacité du travail de lutte contre l'habitat indigne, **le partenariat et les échanges d'informations entre acteurs sont indispensables, notamment au sein des PDLHI**²¹. Dans ce sens, les acteurs nationaux et locaux développent actuellement des systèmes d'information innovants permettant à la fois de :

- signaler des situations de mal-logement (Histologe du ministère du Logement) ;
- gérer et suivre les dossiers d'insalubrité et de risque d'exposition au plomb (Système d'information Santé Habitat du ministère de la Santé).

La question de la mise en œuvre effective, rapide et sécurisée (risques plomb et amiante notamment) des travaux de réhabilitation, et de la capacité de relogement des populations concernées, reste un enjeu essentiel pour lutter contre ce mal logement, de même que le suivi pénal des marchands de sommeil.

Un grand nombre de dispositifs ont pu être enclenchés en faveur de la rénovation des poches d'habitat dégradé, mais il reste des territoires avec de forts enjeux, où les politiques publiques doivent encore être renforcées.

En lien avec les dispositifs portés par l'Anah, le schéma doit inscrire des actions de requalification d'ensemble à toutes les échelles afin de lutter de manière efficace et pérenne contre des conditions dégradées d'habitat qui touchent parfois des immeubles et des quartiers entiers : repérer, prévenir et traiter **les copropriétés dégradées**, réduire durablement **l'habitat indigne ou indécent**, lutter contre **la division pavillonnaire non maîtrisée** et mettre en place une **stratégie régionale de réhabilitation des quartiers et des centres-villes dégradés**. La mise en place de ces actions devra être rendue possible par une mutualisation et une coordination renforcée des interventions sur l'habitat à l'échelle d'un territoire.

2. b. Requalifier et rénover massivement les logements et structures d'hébergement pour répondre aux besoins des ménages et à l'urgence climatique

Requalifier le parc de logements existants

La requalification de l'habitat dégradé devra également permettre **la remise sur le marché de logements actuellement vacants**. Ce levier pourra notamment être déterminant pour reconquérir et redynamiser certains territoires en déprise.

²⁰ Selon les données filocom 2017, un ménage est en situation de suroccupation dès lors qu'il dispose de moins de 16m² pour la première personne et 11m² par personne supplémentaire, soit moins de 49m² pour un ménage composé de 4 personnes

²¹ Plans départementaux de lutte contre l'habitat indigne

Tél : 01 82 52 48 82

Le Ponant, 5 rue Leblanc, 75015 Paris

www.drihl.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr

Accélérer la rénovation énergétique du parc de logements

En lien avec le SRCAE²² dont la révision est imminente, le SRHH est un élément fort de la transition énergétique, qui constitue un enjeu écologique, économique et social important, en prenant en compte les problématiques liées au changement climatique et les ambitions politiques renouvelées autour de la **rénovation énergétique globale des logements et de sa massification**. Cette réhabilitation énergétique massive des parcs privé et social contribuera à la lutte contre la précarité énergétique.

Concernant le parc privé, le déploiement de France Rénov', service public de la rénovation de l'habitat privé, participera à la **simplification du parcours des ménages dans leur projet de rénovation**. Cette requalification énergétique du parc de logements est d'autant plus importante et urgente que les passoires thermiques ne pourront progressivement plus être louées à partir du 1^{er} janvier 2023.

Le SRHH pourra aussi promouvoir et accompagner le déploiement des énergies renouvelables (en particulier intégrées au bâti) et de récupération (raccordement aux réseaux de chaleur).

Achever les travaux d'humanisation des structures d'hébergement

Le schéma devra par ailleurs encourager les efforts **d'amélioration et d'humanisation des structures d'hébergement pérennes**²³ afin de proposer des conditions d'accueil dignes et respectant l'intimité des personnes.

Achever le plan de traitement des foyers de travailleurs migrants

Le SRHH visera enfin l'achèvement des opérations du **plan de traitement des foyers de travailleurs migrants**.

2. c. Garantir la mise en œuvre des projets de renouvellement urbain des quartiers de la politique de la ville (QPV) et de droit commun

En Île-de-France, on recense 99 QPV avec des dysfonctionnements importants nécessitant une intervention importante de l'ANRU. Outre le parc social de ces quartiers, dont une partie est à réhabiliter ou à requalifier, un tiers des logements en périmètre QPV sont des logements du parc privé, qui font face à des problématiques saillantes : dégradation des conditions d'habitat, précarité énergétique, vacance, etc. Des centres anciens mais aussi de grandes copropriétés très dégradées nécessitant des **opérations lourdes de recyclage et générant du relogement** sont aujourd'hui dans le périmètre du Nouveau Programme National pour le Renouvellement Urbain (NPNRU).

²² Schéma régional climat, air, énergie

²³ Le programme d'amélioration et d'humanisation des structures d'hébergement est cadré par l'instruction dédiée de l'Anah : https://www.gouvernement.fr/sites/default/files/contenu/piece-jointe/2017/03/humanisation_instruction_du_3_avril_2009_met_20100009_0100_0054.pdf?v=1648050963

Tél : 01 82 52 48 82

Le Ponant, 5 rue Leblanc, 75015 Paris

www.drihl.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr

Le schéma a vocation à faciliter la mise en œuvre des projets du NPNRU :

- en **promouvant activement les reconstructions hors QPV de l'offre démolie**, dans la continuité des nécessaires rééquilibrages à opérer à toutes les échelles territoriales ;
- en portant des objectifs de mixité sociale au sein des quartiers rénovés, tout **en s'assurant que les ménages qui y vivaient ne soient pas relégués loin des pôles structurants** ;
- en prévoyant un ensemble d'actions devant **faciliter le relogement des ménages** concernés par les opérations de l'ANRU (ou par une ORCOD).

A ces besoins massifs de relogement, s'ajoutent ceux issus d'autres opérations de renouvellement financées hors PNRU, qui peuvent représenter une part importante des démolitions dans certains départements. Le schéma devra prévoir une articulation de ces opérations afin de maîtriser leur impact sur les attributions annuelles.

Enjeu n°3 - Améliorer et harmoniser à l'échelle francilienne l'accompagnement des personnes vers et dans un logement

L'amélioration du parcours des personnes vers le logement passe par un **renforcement de l'offre d'accueil**, mais également par un **renforcement et une harmonisation de l'accompagnement**. Plusieurs chantiers ont été menés en ce sens, tels que la régionalisation de la gestion de la réservation des nuitées hôtelières ou la relocalisation à l'échelle départementale de l'accompagnement social des ménages hébergés à l'hôtel via la plateforme d'accompagnement social à l'hôtel (PASH), qui a pour mission de suivre les ménages hébergés sur un territoire quel que soit le SIAO orienteur.

Le prochain SRHH prolongera cette ambition en prenant en compte toute la diversité des situations des ménages en incitant à :

- une **meilleure connaissance de leurs besoins et des réponses** pouvant y être apportées via le **renforcement et l'harmonisation des dispositifs de veille sociale** ;
- la poursuite de l'objectif d'**offrir un logement d'abord dès que cela est possible et d'assurer le maintien dans celui-ci**, notamment grâce à la construction de synergies entre **les accès au logement et à l'emploi**.

3. a. Améliorer et harmoniser le repérage des besoins et l'orientation réalisés par la veille sociale

Une **meilleure connaissance partagée des besoins** des personnes hébergées est une condition pour construire des **prestations d'accompagnement adaptées** et faciliter l'accès au logement.

Le schéma constituera le cadre pour renforcer la **coordination régionale des dispositifs permettant d'améliorer la connaissance des publics à la rue et les réponses qui leur sont apportées**. Le rapport de la mission IGAS relative à la mise en place d'un SIAO unifié en Île-de-France de 2020 pointe les différences de pratiques des SIAO des 8 départements franciliens en matière de critères de prise en charge des publics, de coordination des acteurs de la veille sociale, d'orientation des publics et de favorisation de l'accès au logement, résultant en un traitement potentiellement inéquitable des publics les plus démunis sur l'ensemble du territoire francilien. Paris et la Seine-Saint-Denis concentrent la plus forte demande au 115 (en 2019, 77 % des demandes non pourvues étaient enregistrées à Paris et 8 % en Seine-Saint-Denis). Une demande d'hébergement sur deux en moyenne reste sans réponse en Île-de-France pour un taux de décroché moyen du 115 de l'ordre de 14 %.

L'instruction du gouvernement du 31 mars 2022 relative aux missions des SIAO pour la mise en œuvre du service public de la rue au logement réaffirme les missions des SIAO, notamment en matière de régulation de l'hébergement, de garantie d'une évaluation sociale de l'ensemble des personnes effectuant une demande d'hébergement,

d'orientation des publics et de prescriptions, le cas échéant, de mesures d'accompagnement vers et dans le logement (AVDL). En Île-de-France, l'État s'est doté début 2022 d'une feuille de route pour l'ensemble des SIAO franciliens visant à **harmoniser les pratiques et à garantir une égalité de traitement pour les publics en situation de précarité résidentielle**.

Le schéma portera cet objectif d'harmonisation régionale en matière d'évaluation sociale, de prise en charge des publics spécifiques, de régulation de l'offre d'hébergement et d'observation sociale.

Il devra également permettre de **garantir l'offre de domiciliation nécessaire sur chaque département** afin de répondre aux besoins qui y sont exprimés, notamment au sein des CC(I)AS qui sont habilités de plein droit à procéder à l'élection de domicile et ne peuvent pas la refuser à des personnes sans domicile stable qui en font la demande, sauf si ces dernières ne présentent aucun lien avec la commune.

Les ménages en situation d'exclusion vis-à-vis du logement sont susceptibles de cumuler d'autres problématiques d'insertion sociale et, à ce titre, de bénéficier de divers dispositifs, avec des référents dédiés. Le schéma devra ainsi conforter une **approche globale de l'accompagnement** comme axe de progrès dans l'accès au logement. La segmentation des accompagnements reste un frein majeur à une prise en charge efficace des publics, d'autant plus marqué dans un contexte de manque de travailleurs sociaux. Il convient de **tirer parti de la complémentarité des interventions** (accompagnement social lié au logement-ASLL, accompagnement vers et dans le logement-AVDL, services sociaux départementaux et communaux, insertion professionnelle, suivis médico-sociaux, etc.) et de **rechercher leur déclioisonnement**, en améliorant la diffusion de l'information sur les dispositifs, en facilitant la coopération des acteurs, et en encourageant un suivi des ménages individualisé et sans rupture.

3. b. Favoriser le maintien dans le logement et l'accès au logement des personnes les plus vulnérables

Dans un contexte de stabilisation du volume global du parc d'hébergement généraliste, il est essentiel de continuer à travailler activement à la fluidité et à la sortie positive des ménages, en consolidant les processus d'accès au logement. **Le rôle des structures d'hébergement et des SIAO en matière de préparation à l'accès au logement doit être renforcé**, par la mise à jour de l'évaluation sociale des ménages, par leur accompagnement dans un projet réaliste et adapté (logement adapté, intermédiation locative, logement social), par le repérage des ménages éligibles à l'accès au logement. A ce titre, **la labellisation des ménages prioritaires est déterminante** avec, en 2020, 6% des attributions de logements sociaux réalisées au profit de ménages sortant d'hébergement et 4% au profit de ménages en situation précaire (camping, caravaning, habitat mobile, occupant sans titre, sans abri ou abri de fortune). Il convient d'**encourager la mise en œuvre d'une labellisation réactive et harmonisée** sur des critères clairs, et de **doter les professionnels d'un socle de connaissances sur l'accès au logement** et sur les outils existants (le système national

d'enregistrement des demandes de logement social –SNE–, et le système priorité logement –SYPLO–).

Afin de permettre un accès au logement pérenne des Franciliens et particulièrement des ménages les plus prioritaires y ayant droit en répondant aux exigences de la loi relative au DALO, le schéma devra confirmer une **mobilisation optimale des contingents de chaque réservataire et des logements non réservés des bailleurs** :

- en rappelant les principes de la loi qui fixent à chaque réservataire des **objectifs d'attributions aux ménages reconnus prioritaires au titre du DALO et aux autres ménages prioritaires, et qui prévoient notamment, dans un objectif de mixité sociale, que 25 % des attributions hors QPV bénéficient aux ménages les plus pauvres** (ménages du premier quartile de ressources) et ceux nécessitant un relogement dans le cadre d'opérations de renouvellement urbain ;
- en assurant au niveau régional, l'harmonisation des pratiques d'attribution des logements locatifs sociaux sur la base de critères objectifs avec l'affirmation de la nécessité d'une **vision partagée et intercommunale** dans le cadre des orientations élaborées par les conférences intercommunales du logement ;
- en **renforçant la lisibilité de la chaîne d'attribution** des logements locatifs sociaux, notamment en améliorant la transparence sur l'offre disponible et les critères de sélection des candidats. À cet égard, le socle régional de cotation, qui permet de classer les demandeurs sur la base de critères partagés, devra être mis en place dans chaque EPT et EPCI.

L'ensemble de ces actions doit s'accompagner d'un renfort de la coordination des acteurs afin de **mettre en œuvre la stratégie régionale de prévention des expulsions locatives**. L'objectif est la construction d'un processus partagé de traitement des jugements d'expulsion locative qui aujourd'hui n'est pas satisfaisant dans la région Île-de-France.

Enfin, l'accès et le maintien des personnes dans le logement sont très étroitement liés à la question de l'emploi, tant l'emploi et le logement peuvent être des facteurs cumulatifs de précarisation comme d'insertion. Les services de l'Etat souhaitent ainsi **renforcer les synergies entre les politiques de l'hébergement et de l'emploi**, en construisant une stratégie intégrée d'insertion pour les publics hébergés autour du « Logement d'abord » et de l'« Emploi d'abord ».

Pour accompagner les acteurs franciliens dans l'accroissement de ces synergies hébergement/emploi, le SRHH fera siennes des orientations de la feuille de route régionale : institutionnaliser et améliorer une gouvernance partagée entre les réseaux professionnels de l'accueil, de l'hébergement et de l'accès à l'emploi et encourager la valorisation, l'adaptation et la création de dispositifs dédiés à l'insertion professionnelle des publics hébergés.